

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN I/TS. STADTTEIL FALKENSTEIN „AM BERGSCHLAG“

1.ÄNDERUNG v. 26.9.80

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenzen
- Grundstücksgrenze
- Nutzungsbereichsgrenze
- vorhandene Bebauung
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Forstwirtschaftlich genutzte Fläche
- Private Grünflächen
- öffentliche Verkehrswege
- Öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
- Trafo-Station
- zu schützende Baumreihe
- offene Bauweise
- I 1 Geschoss
- II höchstens 2 Geschosse
- III zwingend 2 Geschosse
- IV höchstens 3 Geschosse
- V höchstens 4 Geschosse
- VI höchstens 5 Geschosse
- 0,3, 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4, 0,6, 0,8, 1,0 Geschosflächenzahl

TEXTFESTSETZUNGEN

- Die Höhenlage der Gebäude wird bei jedem Bauvorhaben durch die Stadt Königstein und die Baugenehmigungsbehörde festgelegt.
- Die Errichtung von Dächern ist grundsätzlich nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Die Garagenstandorte sind auf Metergenauigkeit verbindlich. Weitere Garagen können im Rahmen der Bestimmungen der HBO genehmigt werden. Die Anzahl der einzurichtenden Einstellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung der Stadt Königstein I/TS. über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen und den Richtlinien zu dieser Satzung vom 8.11.1973.
- Die im Bebauungsplan eingetragene örtlich vorhandene Baumreihe ist zu erhalten. Die Stadt entscheidet über die Entfernung einzelner Bäume bei unzumutbarer Behinderung.
- In Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bis zu einer höchstzulässigen Geschosshöhe von II, werden unter Anwendung des § 4 Abs. 3 ausnahmsweise sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Die Zulassung wird abhängig gemacht von der Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) (Vornorm DIN 18005 Blatt 1-Ausgabe Mai 1971). Dem Planungsrichtpegel nach soll der äquivalente Dauerschallpegel bei Tag (6-22 Uhr) 55 dB (A) und bei Nacht (22-6 Uhr) 40 dB (A) nicht überschreiten. Die Bauaufsichtsbehörde hat in jedem Einzelfalle die Einhaltung dieser Festsetzung zu prüfen.

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan der Stadt Königstein-Stadtteil Falkenstein wurde mit Vfg. des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 22.7.1975 mit Ausnahmen genehmigt. Von den Genehmigungen ausgenommen waren 3 Bereiche und zwar:

- Bereich nordwestlich des Schardersohlweges.
- Bereich südöstlich der vorgesehenen Doppelhausbebauung bis zur möglichen 4-geschossigen Bebauung.
- Der Bereich des bestehenden 4-geschossigen Wohnhauses.

Diese nicht genehmigten Bereiche sollen nunmehr geändert werden, um ihre zukünftige Nutzung festzulegen.

Die in der Gemarkung Falkenstein Flur 4 liegenden Flurstücke 104/1, 104/2, 104/3 und 104/6 werden als Grünland ausgewiesen, weil wegen des Waldschuttschuttes ein Bauvorhaben nicht gegeben ist. Der ursprünglich als Mischgebiet vorgesehene Bereich soll in WA-Gebiet umgewandelt werden damit den Eigentümern eine Weiterentwicklungsmöglichkeit gegeben wird, die mit der umliegenden Bebauung bzw. Bebauungsmöglichkeit in Einklang zu bringen ist. Bei Veräußerung der Grundstücke durch die ehemals selbständige Gemeinde Falkenstein waren die Grundstücke dieses Bereiches ausschließlich an Handwerksbetriebe und einen Druckereibetrieb verkauft worden, um den ortsnahen Handwerk die Möglichkeit einzuräumen ihre Betriebe zu modernisieren, bzw. Betriebe und Wohnung auf einem Grundstück zu vereinen.

Aus diesem Grund war die Festsetzung MI gewählt worden. Diese Festsetzung folgt nicht der Forderung der Abstufung der Gebiete gegeneinander, sodaß allein aus diesem Grund die Festsetzung WA erforderlich wird. Weiterhin werden durch die Festsetzung WA die anliegenden WR-Gebiete gegen im MI-Gebiet zulässigen und zu möglichen Störungen führende zulässige Vorhaben geschützt. Trotzdem sollen sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden. An diese sind aber besondere Anforderungen zu richten. Diese Anforderungen sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Bei den letzten neu zu ordnenden Bereich wird auf Festsetzungen verzichtet und lediglich durch Baugrenzen und Angabe der Geschosshöhe und der Dachform der Bestand gesichert.

Der Erlass des HMG vom 6.6.79 -VA 4- 64 034/07-1/79 (Stanz. 26/1979 S.1342) bzgl. der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarenergie) war bei dieser Änderung des Bebauungsplanes in seinen Auswirkungen auf das Plangebiet zu prüfen. Da sich die Änderung im wesentlichen auf die Umwandlung einer ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesenen Teilfläche in WA-Gebiet bezieht, können Änderungen des Grundstücksauschnittes, der überbaubaren Fläche, der Dachformen und Dachneigungen mit Rücksicht auf die bereits überwiegend bebauten Grundstücke der näheren Umgebung nach den bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt sind, noch vertretbar erscheinen, sind textliche Festsetzungen in dieser Hinsicht nicht aufgenommen worden. Dies schließt nicht aus, daß Anträge auf die Einrichtung von Solaranlagen bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- u. Landschaftsbildes zustimmend behandelt werden.

1. Änderung Bearb.: Stadtplanungsamt Königstein 26.09.1980

Vorbesitz
Stadtbaumeister

Es wird Bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises
- Katasteramt -
Hd Homburg v.d.H., den 17.11.1980
F 724/80

Die Änderung wurde gemäß §§ 2, 8 und 9 Abs. 1 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 8.05.1980 beschlossen.
Königstein I/TS., den 14.05.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes zur 1. Änderung hat mit Bekanntmachung vom 14.11.1980 in der Zeit vom 17.11.1980 bis 19.12.1980 öffentlich ausgelegen.

Königstein I/TS., den 19.12.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes zur 1. Änderung wurde gemäß §§ 5 und 6 Abs. 1 HBO in der Neufassung vom 1. April 1980 in Verbindung mit §§ 2, 8, 9 und 10 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.8.1981 als Satzung beschlossen.

Königstein I/TS., den 4.09.1981

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 HBO und § 5 Abs. 4 HBO in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Königstein mit Bekanntmachung vom 05. APR. 1982 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 1. APR. 1982 rechtskräftig geworden.

Königstein I/TS., den 16. APR. 1982

Genehmigt

mit den Auflagen
der Vfg. vom 16.4.1982
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 16.4.1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gemarkung Falkenstein Flur 3 u. 4 M.1:1000